<u>Bijlage 1: Eigenschappen garantiesystemen</u> Nederland, Denemarken, Zwitserland, Frankrijk, Ierland, VK, Schotland, Finland en VS

	Nederland	**Denemarken**	**Zwitserland**	**Frankrijk**	**Ierland**
Overheidsgarantie	Ja, door gemeenten en de staat.	Ja, door gemeenten.	Ja, door de staat.	Ja, door gemeenten. Indien zij geen garantie geven, kan CGLLS dat doen (zie onder). Hierbij is sprake van een impliciete staatsgarantie door eigendom staat.	Ja, door de staat.
Intermediair orgaan	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), in 1983 opgericht.	Nee	Emissionzentrale fur Gemeinnutzige Wohnautrager (EGW), in 1991 opgericht.	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), 2001 opgericht. Alleen verhuurders die geen garantie kunnen krijgen van gemeenten komen hiervoor in aanmerking. Onderstaande informatie gaat enkel over het CGLLS.	Ireland Housing Finance Agency (HFA), in 1982 opgericht.
Opbouw risicokapitaal	Ja, via obligo deelnemers WSW en door heffing van premies (0,0069% van de som van geborgde leningen per kwartaal). Daarnaast saneringsbijdrage voor alle toegelaten instellingen in geval van schade.	Nee	Ja, opbouw van risicokapitaal door heffing van premies (ter waarde van 1 jaar rentekosten).	Ja, indirecte premie voor huurders (1,4%), premie voor verhuurders op basis van cash flow, premie voor branche-organisaties, premie voor garantie (0-2%, afhankelijk van doelgroep huurwoning).	Ja, opbouw van risicokapitaal door heffing van premies (opslag op de rentekosten is 0,035% van de lening).
Organisatievorm intermediair	Stichting, onafhankelijk bestuur, goedkeuring benoeming bestuursleden door minister, publiekrechtelijk toezicht.	N.v.t.	Coöperatie, opgericht door de “Swiss Federal Office for Housing” (FOH) en drie branche verenigingen van de non-profit woningmarktsector, bestuur bestaat uit de FOH, managers van woningcorporaties en experts.	Bedrijf in publiek beheer, publiekrechtelijk toezicht, bestuur wordt benoemd door de overheid en bestaat uit brancheverenigingen verhuurders, overheid, en directeur stadsbeleid, de overheid heeft een sleutelrol in het goedkeuren van beslissingen.	Bedrijf in publiek beheer, bestuur wordt benoemd door de minister.

Acceptatievoorwaarden	Toegelaten instellingen – voldoen aan eisen zoals betaalbaarheid, bijdragen aan sanering, financiële soliditeit.	Non-profit woningcorporaties. De huur is gereguleerd.	Standaarden voor betaalbaarheid en duurzaamheid. Non-profit organisaties die woningen aanbieden die voldoen aan voorwaarden van betaalbaarheid en duurzaamheid.	Geregistreerde HLM's (Habitation a Loyer Modéré – non-profit organisaties die gereguleerde huurwoningen aanbieden), joint venture bedrijven die sociale huurwoningen aanbieden en door de overheid goedgekeurde organisaties die woningen voor gehandicapten aanbieden.	Lokale overheid (local authority housing providers). Ook VHB's (voluntary housing bodies - non-profit organisaties die woningen aanbieden waar gemeenten behoefte aan hebben) kunnen deelnemen aan de HFA, maar zij krijgen geen garantie.
Functies intermediair	Garantieverstrekking, risicobeoordeling, sanering.	N.v.t.	Bundeling van financieringsvraag verhuurders en aantrekken financiering op kapitaalmarkt, risicobeoordeling.	Versterken financiële positie van deelnemers (oa door reorganisatie/gedwongen fusies), risicobeoordeling, verstrekken garanties, leningen en subsidies.	Bundeling van financieringsvraag verhuurders en aantrekken financiering op kapitaalmarkt, risicobeoordeling.
Rentekosten/rentevoordeel	1-1,5%	Niet bekend	1%	Geen korting op de rente, maar wel beschikbaarheid van kapitaal (er zijn geen marktalternatieven voor deze verhuurders).	Rentevoordeel is 2%. Voor VHB's ligt de rente hoger ivm de afwezigheid van een garantie.

	VK	**Schotland**	**Finland**	**VS**
Overheidsgarantie	Ja, door de staat (sinds 2013). Er zijn twee regelingen: voor gereguleerde huur ("affordable housing") en voor private huur ("private rented sector").	Ja, door de staat. Het is een selectieve garantie die de lokale overheid bij investeringen in joint ventures (in de vorm van leningen aan deze joint ventures) beschermt tegen verliezen door te lage huurinkomsten of te lage verkoopopbrengsten in de toekomst. Het risico voor de overheid is beperkt vanwege de inbreng van eigen vermogen door private partijen (meestal 30%).	Ja, door de staat.	Ja, door de Federal Housing Administration (onderdeel van de overheid). Lokale HFA's (zie onder) kunnen er in contracten voor kiezen een bepaald deel van het risico van een lening op zich te nemen (van 10-90%). De garantie is dan dus niet volledig.
Intermediair orgaan	The Housing Finance Corporation (THFC), opgericht in 1987 (geselecteerd via een tenderproces in 2013 om de garantieverstrekking voor gereguleerde huur uit te voeren). De regeling voor private huur zal worden uitgevoerd door Venn Partners. Er zijn nog geen leningen gegarandeerd voor private huur. In deze tabel gaan we enkel in op THFC.	Scottish National Housing Trust, opgericht in 2010.	ARA, the Housing Finance and Development Centre of Finland.	Housing Finance Authority (HFA), opgericht in 1992.
Opbouw risicokapitaal	Ja, door heffing van premies. De onderlinge borg is beperkt. Er is met name sprake van individuele reserves per verhuurder die alleen kunnen worden aangesproken bij een default van die specifieke verhuurder. Het 'gemeenschappelijk risicokapitaal' is beperkt.	Nee	Ja, door heffing van premies.	Ja, door heffing van premies.
Organisatievorm intermediair	Non-profit organisatie, opgericht door "the Housing Corporation" (publieke toezichthouder) en "the National Housing Federation" (branche-organisatie), bestuur bestaat uit experts en vertegenwoordigers van	Trust onder publiek beheer, bestuur benoemd door minister.	Overheidsorgaan.	Bedrijven in publiek beheer door de landelijke overheid in samenwerking met locale HFA's.

	branche-organisaties in de woningmarktsector.			
Acceptatievoorwaarden	Geregistreerde sociale verhuurders die woningen aanbieden met een betaalbare huur.	Investeringen van lokale overheid in joint ventures en sinds 2013 ook investeringen van woningcorporaties. Garantie wordt teruggetrokken als de huur stijgt boven een bepaald niveau.	Lokale overheid of publieke organisaties, organisaties die sociale huurwoningen aanbieden en voldoen aan bepaalde specifieke eisen evenals de ARAVA-wet (bijvoorbeeld organisaties voor sociale huurwoningen, ouderen of studenten), bedrijven met een beperkte aansprakelijkheid waarin de boven genoemde organisaties directe invloed hebben (bijvoorbeeld een bedrijf in bezit van een gemeente).	Private aanbieders, publieke aanbieders en non-profit stichtingen die betaalbare huurwoningen aanbieden.
Functies intermediair	Bundeling van financieringsvraag verhuurders en aantrekken financiering op kapitaalmarkt, verstrekken van garanties, risicobeoordeling, steun aan woningcorporaties in financiële moeilijkheden.	Verstrekken van garanties.	Verstrekken van subsidies, garanties, toezicht op het gebruik van de ARA woningvoorraad, steun aan woningcorporaties in financiële moeilijkheden.	Verstrekken van garanties in samenwerking met gekwalificeerde organisaties die kapitaal aantrekken voor betaalbare huur via obligaties. Lokale HFA's zijn grotendeels verantwoordelijk voor beoordeling van aanvragen.
Rentekosten/ rentevoordeel	Rente ligt iets boven staatsobligaties (voor staatsgegarandeerde leningen geldt een opslag van 0,4% en voor niet-staatsgegarandeerde leningen geldt een opslag van 1,4%).	Niet bekend.	Niet bekend.	Niet bekend.

Bronnen:
Lawson, The use of guarantees in affordable housing investment – a selective international review, 2013.
Engberg, Social Housing in Denmark, 2000.
Ministry of Finance Finland, Overview of Central Government Risks and Liabilities 2015
http://www.ara.fi/en-US/Housing_finance/Loans
Gesprek met THFC
Gesprek met Moody's